

LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF RMR de Kingston



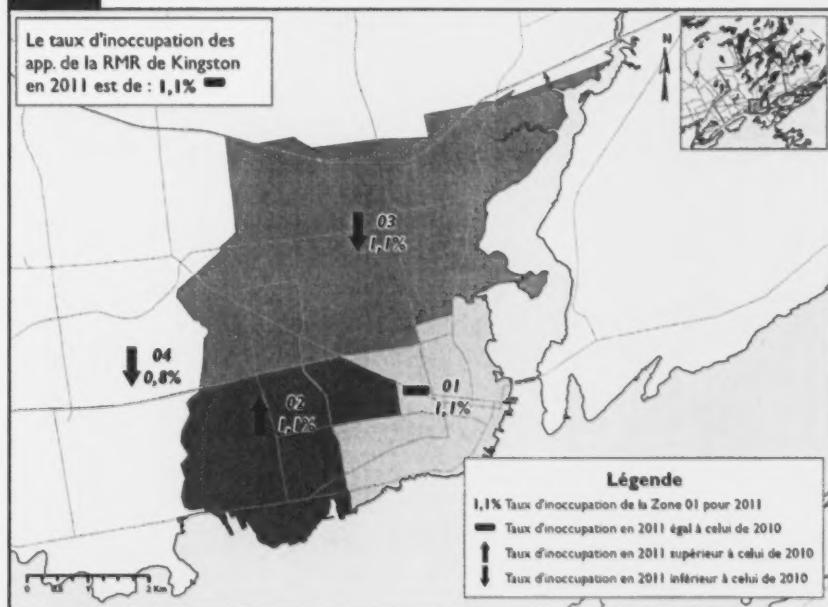
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2011

Faits saillants

- À Kingston, le taux d'inoccupation des immeubles locatifs qui comptent au moins trois appartements s'est établi à 1,1 % en octobre 2011, ce qui n'est pas statistiquement différent du résultat obtenu en octobre 2010. Par conséquent, le taux d'inoccupation moyen continue de frôler son niveau le plus bas depuis 2002.
- Le loyer moyen des appartements de deux chambres situés dans les immeubles existants faisant partie de l'échantillon fixe¹ de Kingston s'est accru de 1,6 % d'une année sur l'autre.

Figure 1



¹ Par échantillon fixe, on entend un échantillon constitué uniquement d'immeubles qu'avaient en commun les enquêtes réalisées en octobre 2010 et en octobre 2011.

Canada

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

Table des matières

- 1 Faits saillants
- 2 Le taux d'inoccupation des appartements demeure stable à Kingston
- 4 Perspectives du marché locatif
- 5 Aperçu national
- 6 Carte des zones d'enquête
- 7 Description des zones d'enquête
- 8 Tableaux du rapport sur le marché locatif

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

- Dans la région, les unités locatives haut de gamme sont en train de devenir un proche substitut des habitations pour propriétaire-occupant. La demande de logements locatifs de construction récente s'en trouve ainsi favorisée étant donné que ceux-ci offrent habituellement davantage de commodités modernes.
- En 2012, le taux d'inoccupation moyen des appartements devrait cependant progresser légèrement à Kingston pour atteindre 1,6 %, car l'amélioration du marché régional de l'emploi et la faiblesse des taux hypothécaires inciteront certains ménages locataires à devenir propriétaires.

Le taux d'inoccupation des appartements demeure stable à Kingston

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) menée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en octobre

2011, dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kingston, le taux d'inoccupation moyen des immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements ne diffère pas de façon significative de celui relevé à pareil mois en 2010. En effet, à 1,1 %, il continue de frôler son niveau le plus bas depuis 2002.

Pendant trois années consécutives, Kingston a affiché le plus faible taux d'inoccupation parmi les grandes RMR de l'Ontario. En octobre 2011, Kingston a également enregistré le taux d'inoccupation moyen le moins élevé parmi les centres avoisinants qui ne sont pas des RMR. Dans le canton de Greater Napanee, ce taux est descendu de 3,6 % en octobre 2010 à 2,8 % en octobre 2011. Il a aussi diminué à Belleville, passant de 4,4 % à 3,5 % durant la période. À l'inverse, il s'est accru à Brockville où il s'est établi à 2,7 % en 2010 et à 3,3 % en 2011.

Si le taux d'inoccupation s'est stabilisé à Kingston, c'est principalement parce que certains ménages locataires ont

retardé la décision d'acheter une habitation. Puisque la demande de logements pour propriétaire-occupant s'est affaiblie, cela signifie que les éventuels accédants à la propriété ont vraisemblablement été moins nombreux à quitter leur logement locatif. Toutefois, la vive demande de logements locatifs observée cette année a été absorbée par un important apport d'unités sur le marché locatif, d'où la stabilité du taux d'inoccupation moyen. La hausse de 2,2 % du parc locatif relevée à Kingston par rapport au niveau de l'an dernier témoigne d'un accroissement de l'offre.

Le groupe des 25 à 44 ans stimule la demande d'appartements de construction récente

Dans les immeubles d'appartements bâtis en 2000 ou après, le taux d'inoccupation moyen est passé de 0,9 % en octobre en 2010 à 0,3 % en octobre 2011. La demande d'unités locatives de construction récente a été alimentée par la forte poussée de l'emploi chez les personnes de 25 à 44 ans. De janvier à octobre 2011, le nombre d'emplois dans ce groupe d'âge a progressé de 8 % par rapport à la même période en 2010. De plus, d'une année sur l'autre, la rémunération hebdomadaire moyenne des travailleurs de la RMR de Kingston (qui constitue un indicateur de la hausse des revenus) a augmenté continuellement depuis mars 2010. Toutefois, le mouvement vers l'accession à la propriété chez les locataires a ralenti malgré le fait que les emplois et les revenus se sont accrus chez les personnes de 25 à 44 ans. Durant la période de janvier à octobre 2011, les ventes de logements existants ont diminué dans la RMR en regard de leur niveau correspondant

Figure 2

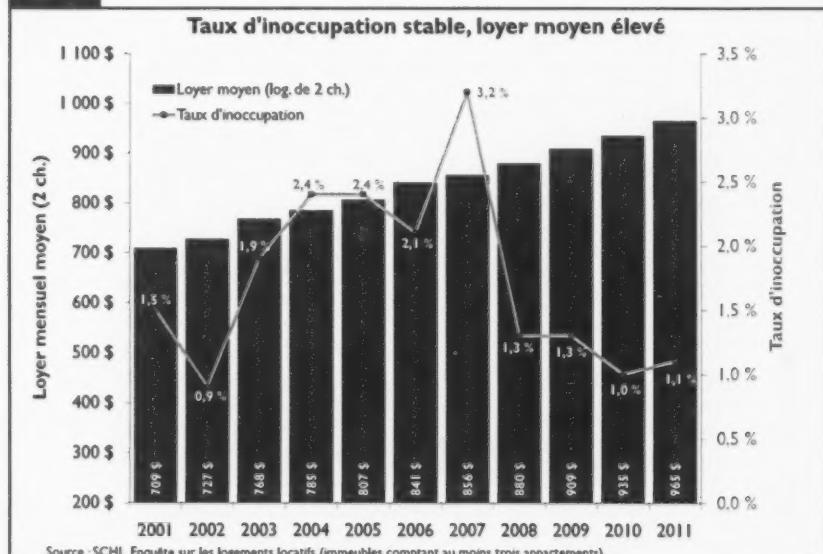
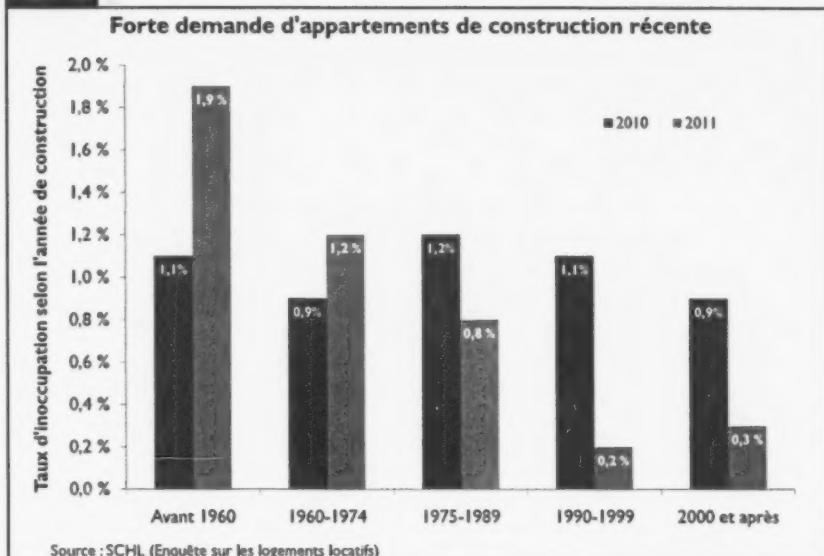


Figure 3



de 2010, ce qui témoigne d'un repli de la demande d'habitations pour propriétaire-occupant.

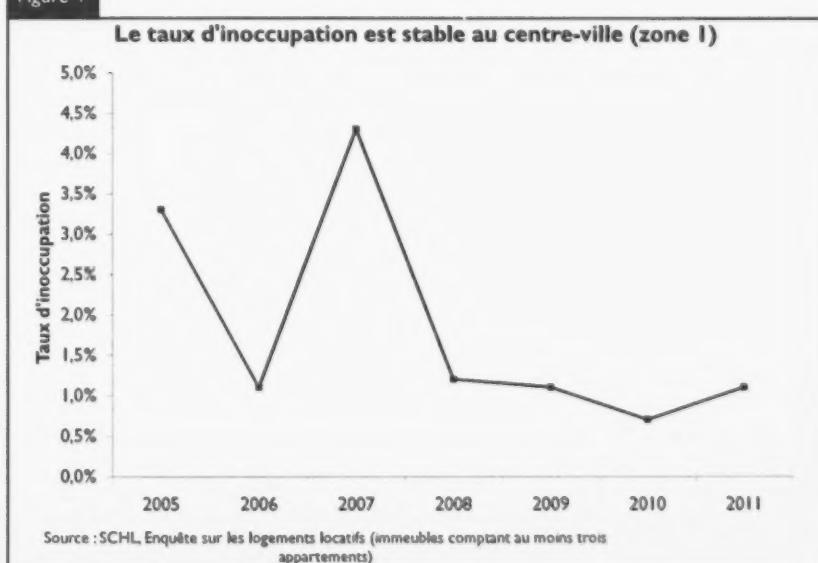
Le marché de la revente est devenu un choix encore plus avantageux financièrement pour les accédants en raison de contraintes liées au revenu et à la mise de fonds. Il reste que le climat d'incertitude entourant actuellement l'économie a forcé certains acheteurs potentiels de Kingston à reporter à beaucoup plus tard l'acquisition d'une première habitation, et ce, malgré une amélioration de l'abordabilité attribuable à la faiblesse persistante des taux hypothécaires.

De ce fait, les unités locatives haut de gamme sont en train de devenir un proche substitut des habitations pour propriétaire-occupant. La demande de logements locatifs de construction récente s'en trouve ainsi favorisée étant donné que ceux-ci offrent habituellement davantage de commodités modernes.

son niveau de l'année dernière. La stabilité observée dans cette zone s'explique par une hausse constante des inscriptions à plein temps à l'Université Queen's et au Collège St. Lawrence. De façon générale, le taux d'inoccupation au centre-ville est essentiellement tributaire de l'effectif étudiant et de la formation de jeunes ménages. En effet, le groupe des 15 à 24 ans occupe normalement des logements locatifs d'entrée de gamme situés près des magasins et des établissements scolaires.

Compte tenu de la proximité du campus et du fait qu'ils constituent un bon substitut aux résidences pour étudiants, les appartements locatifs d'initiative privée situés au centre-ville profitent d'un débordement de la demande lorsque les inscriptions augmentent à l'Université Queen's et au Collège St. Lawrence. Selon de récentes données tirées du site Web de cette université, l'effectif étudiant a augmenté de 11,3 % globalement entre 2006 et 2011; le rythme de croissance a toutefois diminué durant

Figure 4



la période. Qui plus est, l'Université prévoit une hausse de 2,6 % l'an prochain. Par ailleurs, l'effectif à plein temps au Collège St. Lawrence s'est accru de plus de 5 % en 2010-2011 par rapport à son niveau de l'année scolaire précédente (statistiques tirées du rapport annuel du Collège).

La demande a augmenté sur le marché locatif du centre-ville à la faveur de la hausse des inscriptions dans les établissements scolaires, mais sa progression a été limitée par la faible croissance de l'emploi chez les 15 à 24 ans. Entre janvier et octobre 2011, l'emploi dans ce groupe d'âge a régressé de 9 % d'une année sur l'autre, ce qui a eu pour conséquence de décourager bon nombre de jeunes de former un ménage et, du coup, de les inciter à rester ou à retourner chez leurs parents. Ce recul de la formation de ménages chez les locataires éventuels a nui à la demande de logements locatifs et a ainsi tempéré l'effet de la forte demande émanant d'étudiants étrangers. Selon les données du Recensement de 2006, le groupe des 15 à 24 ans représente environ 14 % de l'ensemble des ménages locataires dans la RMR de Kingston.

Du côté de l'offre, on constate que celle-ci a été limitée au centre-ville par le faible nombre d'appartements achevés dans la ville de Kingston proprement dite. En fait, entre octobre 2010 et octobre 2011, aucun appartement neuf ne s'est ajouté au parc locatif de la ville de Kingston. L'univers des appartements du centre-

ville est donc demeuré relativement inchangé en octobre 2011, alors que celui de la RMR s'est accru de 2,2 % d'une année sur l'autre. Tous facteurs confondus, le marché locatif du centre-ville de Kingston est demeuré stable.

À Kingston, le loyer moyen a monté dans toutes les catégories de logements

Dans la RMR de Kingston, selon les données recueillies en octobre 2011, le loyer moyen des appartements existants faisant partie de l'échantillon fixe s'est alourdi, et ce, dans toutes les catégories de logements, quel que soit le nombre de chambres. Les unités de une chambre ont affiché la plus forte hausse, soit 1,8 %, tandis que chacune des autres catégories a connu une progression de 1,6 %. Le taux de disponibilité des appartements de deux chambres est passé de 1,8 % en octobre 2010 à 2,3 % en octobre 2011. Les hauts taux de disponibilité des appartements, combinés à des taux d'inoccupation relativement bas, offrent aux propriétaires-bailleurs la possibilité de majorer les loyers d'un pourcentage supérieur au taux légal d'augmentation permis. Il convient de préciser que les propriétaires sont tenus de respecter le taux légal uniquement lorsque les locataires restent les mêmes. Ainsi, si le taux de roulement est élevé sur le marché locatif, le nombre de nouveaux locataires augmente, ce qui a une incidence sur les loyers. Ce facteur contribue à expliquer la hausse

supérieure au taux légal observée dans l'échantillon fixe.

Perspectives du marché locatif

Compte tenu du jeu de l'offre et de la demande, on s'attend à ce que le taux d'inoccupation moyen des appartements progresse légèrement à Kingston pour s'établir à 1,6 % en 2012. Pour ce qui est de l'offre, les 190 appartements locatifs commencés au cours du premier trimestre de 2011 devraient être terminés en 2012. Ce nombre élevé d'achèvements prévus exercera des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

En ce qui a trait à la demande, la progression régulière du revenu et les taux hypothécaires peu élevés, ainsi qu'une hausse modérée du prix moyen des habitations existantes, continueront à rendre les logements pour propriétaire-occupant plus abordables l'an prochain, ce qui incitera certains éventuels accédants à la propriété à passer du statut de locataire à celui de propriétaire. On prévoit donc, tout compte fait, que le taux d'inoccupation moyen restera en 2012 bien en deçà de sa moyenne à long terme.

Puisque le taux de disponibilité des appartements locatifs de Kingston devrait progresser l'an prochain, le fort taux de roulement entraînera une augmentation du nombre de nouveaux locataires. Par conséquent, la hausse du loyer moyen des unités de deux chambres devrait dépasser quelque

peu le taux légal fixé pour 2012, qui est de 3,1 %.

Le taux d'inoccupation des logements locatifs au Canada est descendu en octobre 2011

Dans les 35 grands centres urbains¹ du Canada, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs de deux chambres a diminué en octobre 2011 par rapport à un an plus tôt : il est passé de 2,6 à 2,2 %. L'immigration et la hausse de l'emploi chez les jeunes de moins de 25 ans continuent de favoriser la demande de logements locatifs.

Parmi les grands centres urbains, les plus bas taux d'inoccupation en octobre 2011 ont été relevés à Regina (0,6 %), Winnipeg, Kingston, Guelph (1,1 % dans les trois cas) et St. John's (1,3 %), et les plus hauts, à Windsor (8,1 %), Abbotsford (6,7 %), Saint John (5,9 %), Sherbrooke (4,7 %) et Moncton (4,3 %).

Au Canada, le loyer moyen des logements de deux chambres est passé de 860 \$ en octobre 2010 à 883 \$ en octobre 2011. À l'échelle des régions métropolitaines de recensement (RMR), les loyers mensuels moyens les plus élevés dans la catégorie des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants confondus) ont été enregistrés à Vancouver (1 237 \$), Toronto (1 149 \$), Ottawa (1 086 \$), Calgary (1 084 \$), Victoria (1 045 \$), Edmonton (1 034 \$) et Barrie (1 001 \$). Il s'agit des seuls grands centres où le loyer mensuel moyen atteignait ou dépassait 1 000 \$. Les loyers

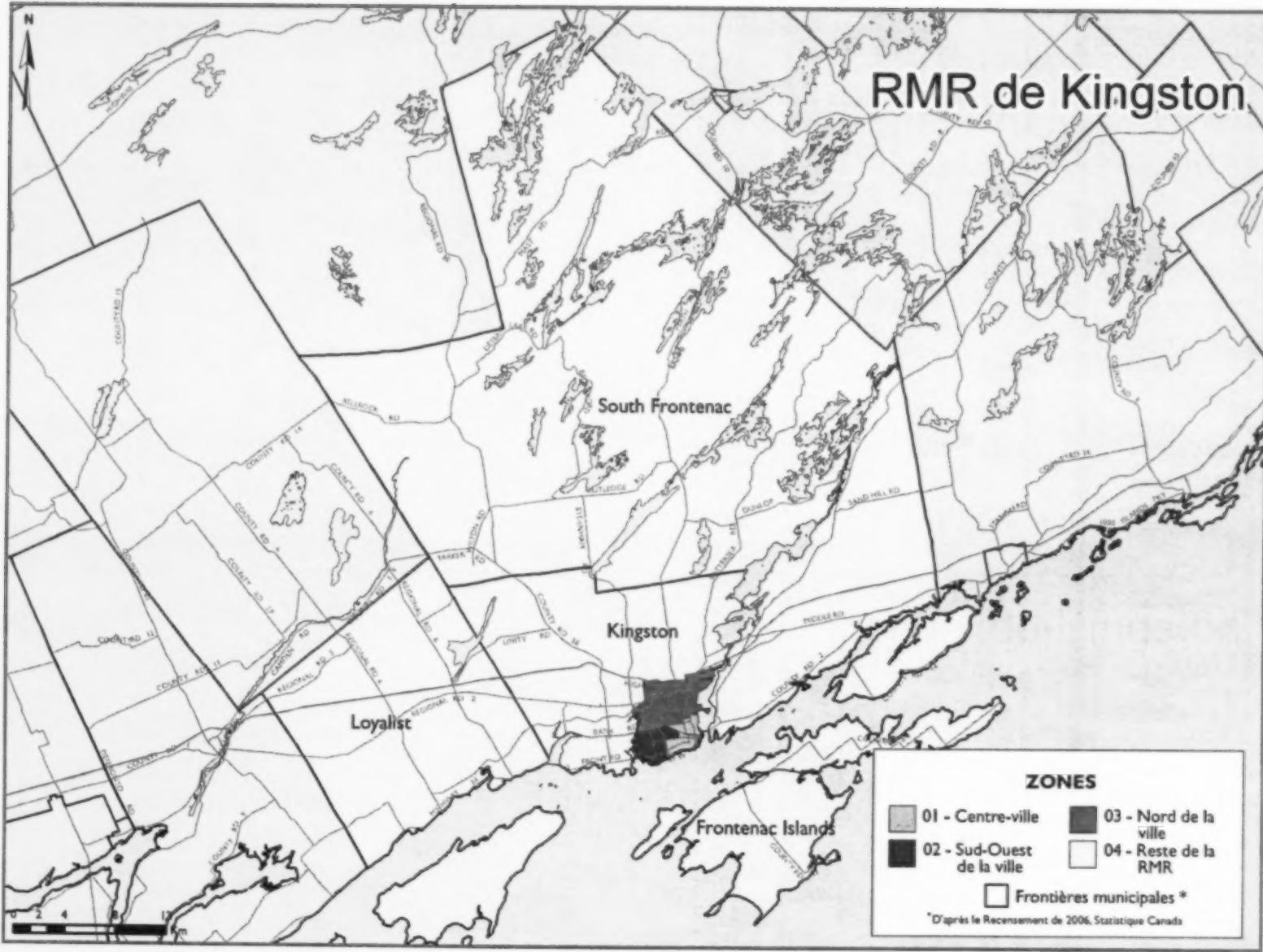
moyens les plus bas, toujours parmi les appartements de deux chambres, ont été observés à Trois-Rivières (547 \$), Saguenay (557 \$) et Sherbrooke (577 \$).

Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les immeubles existants a augmenté de 2,2 % d'octobre 2010 à octobre 2011³, soit environ au même rythme que durant les 12 mois précédents (2,4 %) et à un taux se rapprochant de celui de l'inflation (2,9 %).

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2011 visait aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Victoria, Vancouver, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. Dans sept de ces onze centres, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété à louer ne dépassait pas 2,0 %. Sur le marché des copropriétés à louer, les plus bas taux d'inoccupation ont été relevés à Saskatoon (0,4 %), Regina (0,6 %) et Vancouver (0,9 %), et les plus hauts, à Calgary (5,7 %), Edmonton (3,7 %) et Montréal (2,8 %).

	Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre	
	oct. 2010	oct. 2011
Abbotsford	6,5	6,7
Barrie	3,4	1,7
Brantford	3,7	1,8
Calgary	3,6	1,9
Edmonton	4,2	3,3
Gatineau	2,5	2,2
Grand Sudbury	3,0	2,8
Guelph	3,4	1,1
Halifax	2,6	2,4
Hamilton	3,7	3,4
Kelowna	3,5	3,0
Kingston	1,0	1,1
Kitchener-Cambridge-Waterloo	2,6	1,7
London	5,0	3,8
Moncton	4,2	4,3
Montréal	2,7	2,5
Oshawa	3,0	1,8
Ottawa	1,6	1,4
Peterborough	4,1	3,5
Québec	1,0	1,6
Regina	1,0	0,6
Saguenay	1,8	1,4
Saint John	5,1	5,9
Saskatoon	2,6	2,6
Sherbrooke	4,6	4,7
St. Catharines-Niagara	4,4	3,2
St. John's	1,1	1,3
Thunder Bay	2,2	1,7
Toronto	2,1	1,4
Trois-Rivières	3,9	3,9
Vancouver	1,9	1,4
Victoria	1,5	2,1
Windsor	10,9	8,1
Winnipeg	0,8	1,1
Tous les centres	2,6	2,2

¹ Les grands centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada. Font exception la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et Charlottetown, qui est une agglomération de recensement (AR).



DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE KINGSTON

Zone 1	Centre-ville - Zone délimitée au sud par le lac Ontario, à l'est par la rivière Cataraqui, à l'ouest par les rues Sir John A. Macdonald, Albert, Princess, Division et Montreal, et au nord par les rues Concession, Joseph et Railway.
Zone 2	Sud-Ouest de la ville - Zone délimitée au sud par le lac Ontario, à l'ouest par la rivière Little Cataraqui et à l'est par la zone 1.
Zone 3	Nord de la ville - Zone délimitée par les zones 1 et 2 au sud, et par les limites de l'ancienne ville de Kingston à l'est, au nord et à l'ouest.
Zone 4	Reste de la RMR
Zones 1-4	RMR de Kingston

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
- 1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.2.2 Loyer moyen (\$), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.3.2 Loyer moyen (\$), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

- 2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

- 3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Winnipeg, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location

- 4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
- 4.1.2 Loyer moyen (\$) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
- 4.1.3 Loyer moyen (\$) des appartements en copropriété offerts en location
- 4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%)
- taille de l'immeuble
- 4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation. Appartements en copropriété.
- 4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation. Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Winnipeg, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

- 5.1 Loyer moyen (\$) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
- 5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

**I.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres**

RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Kingston zone 1	0,5 b	0,0 c	0,1 b	**	0,9 a	1,6 c	**	0,5 b	0,7 a	1,1 a
Kingston zone 2	2,4 c	1,5 c	1,1 a	1,1 a	0,4 a	0,9 a	1,2 d	**	0,8 a	1,1 a
Kingston zone 3	2,7 c	0,0 c	1,0 a	1,1 a	1,7 a	1,2 a	1,6 c	0,8 a	1,5 a	1,1 a
Kingston zone 4	**	**	1,2 a	2,2 a	1,6 b	0,2 a	**	**	1,4 a	0,8 a
Kingston (RMR)	1,4 a	0,6 b	0,7 a	1,1 a	1,1 a	1,1 a	1,8 c	1,0 d	1,0 a	1,1 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

**I.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres**

RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Kingston zone 1	636 a	650 b	806 b	850 a	952 a	999 a	1 419 d	1 443 b	915 b	937 a
Kingston zone 2	598 a	607 a	756 a	774 a	927 a	947 a	1 031 a	1 105 a	855 a	877 a
Kingston zone 3	582 a	581 a	777 a	780 a	885 a	891 a	985 a	1 031 b	852 a	859 a
Kingston zone 4	542 a	553 a	759 a	769 a	1 039 a	1 087 a	1 004 a	995 a	927 a	976 a
Kingston (RMR)	612 a	623 a	779 a	804 a	935 a	965 a	1 217 c	1 215 a	882 a	905 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Kingston zone 1	342	342	1 512	1 512	1 804	1 800	323	321	3 981	3 975
Kingston zone 2	261	265	1 126	1 122	2 101	2 137	139	144	3 627	3 668
Kingston zone 3	43	44	1 056	1 055	2 147	2 137	129	133	3 375	3 369
Kingston zone 4	26	25	487	540	877	1 067	34	40	1 424	1 672
Kingston (RMR)	672	676	4 181	4 229	6 929	7 141	625	638	12 407	12 684

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Kingston zone 1	**	0,0	0,2	b	1,4	d	1,2	a	2,7	c
Kingston zone 2	3,2	c	3,0	c	1,8	a	1,9	b	1,3	a
Kingston zone 3	2,7	c	**		2,1	a	2,3	a	2,6	a
Kingston zone 4	**	**	1,9	a	4,3	b	2,7	a	1,2	a
Kingston (RMR)	2,7	c	1,4	a	1,3	a	2,1	a	1,0	a
									2,7	c
									2,0	c
									1,8	a
									2,2	a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage



I.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée¹ selon le nombre de chambres

RMR de Kingston

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09 à oct.10	oct.10 à oct.11								
	**	++	3,3 c	2,7 c	3,4 c	1,6 c	++	++	3,4 b	1,9 c
Kingston zone 1										
Kingston zone 2	2,9 a	1,3 d	3,1 a	2,1 a	2,7 a	2,4 a	1,4 d	2,2 b	2,6 a	2,3 a
Kingston zone 3	2,8 a	++	3,0 a	0,9 a	2,9 a	1,0 a	1,5 a	1,2 a	3,1 b	0,8 a
Kingston zone 4	++	3,2 d	6,7 b	0,9 a	4,7 c	1,2 a	3,2 b	++	5,2 b	0,8 a
Kingston (RMR)	2,1 b	1,6 c	3,5 b	1,8 b	3,2 a	1,6 a	2,1 c	1,6 c	3,3 a	1,6 a

¹La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

I.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres

RMR de Kingston

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Kingston (RMR)										
Avant 1960	**	0,4 b	1,1 d	**	1,2 a	2,1 c	0,0 c	**	1,1 a	1,9 c
1960 à 1974	1,1 a	0,7 a	0,5 a	0,9 a	1,1 a	1,6 b	0,9 a	0,8 a	0,9 a	1,2 a
1975 à 1989	**	**	0,6 a	0,9 a	1,2 a	0,7 a	**	**	1,2 a	0,8 a
1990 à 1999	**	**	0,6 a	0,3 a	1,1 a	0,1 a	**	**	1,1 a	0,2 a
2000 ou après	**	**	1,4 a	0,3 a	0,6 a	0,2 a	**	**	0,9 a	0,3 a
Tous les immeubles	1,4 a	0,6 b	0,7 a	1,1 a	1,1 a	1,1 a	1,8 c	1,0 d	1,0 a	1,1 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres

RMR de Kingston

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Kingston (RMR)										
Avant 1960	612 b	633 b	688 b	732 a	826 a	856 b	1 381 d	1 457 b	786 b	813 b
1960 à 1974	613 a	614 a	720 a	739 a	838 a	847 a	1 218 b	1 090 a	813 a	810 a
1975 à 1989	580 a	595 a	810 a	826 a	937 a	948 a	1 014 b	1 083 b	895 a	908 a
1990 à 1999	a.l.e.	**	846 a	811 a	1 032 a	1 028 a	**	**	977 a	981 a
2000 ou après	**	**	1 158 a	1 179 a	1 394 a	1 412 a	**	**	1 320 a	1 341 a
Tous les immeubles	612 a	623 a	779 a	804 a	935 a	965 a	1 217 c	1 215 a	882 a	905 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u.: Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e.: Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o.: Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

RMR de Kingston

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Kingston (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	**	**	0,9 d	0,7 b	0,0 c	**	0,9 d	**
6 à 19 unités	**	**	0,9 d	0,6 b	1,8 c	3,4 d	**	**	1,6 c	2,3
20 à 49 unités	0,0 a	0,0 a	1,6 b	1,3 a	1,2 a	1,2 a	2,4 c	1,4 a	1,3 a	1,2 a
50 à 99 unités	1,4 a	0,7 a	0,6 a	1,2 a	1,2 a	0,3 a	1,5 a	0,0 c	1,1 a	0,6 a
100 unités et +	0,0 a	0,0 a	0,5 a	0,5 a	0,6 a	0,3 a	5,2 a	2,5 a	0,6 a	0,4 a
Tous les immeubles	1,4 a	0,6 b	0,7 a	1,1 a	1,1 a	1,1 a	1,8 c	1,0 a	1,0 a	1,1 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u.: Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e.: Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o.: Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

**I.3.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres**

RMR de Halifax

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Halifax (RMR)										
3 à 5 unités	514 b	553 b	661 a	649 a	750 a	783 a	1 242 c	1 303 c	815 b	851 b
6 à 19 unités	557 a	616 b	598 a	638 a	749 a	753 a	887 a	886 a	695 a	716 a
20 à 49 unités	580 a	647 a	685 a	701 a	836 a	873 a	996 a	1 023 a	773 a	802 a
50 à 99 unités	617 a	656 a	748 a	775 a	957 a	1 019 a	1 232 a	1 302 a	892 a	939 a
100 unités et +	720 a	738 a	852 a	865 a	1 002 a	1 016 a	1 284 a	1 289 a	933 a	949 a
Tous les immeubles	632 a	670 a	732 a	753 a	891 a	925 a	1 146 a	1 182 a	836 a	866 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

**I.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble**

RMR de Kingston

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.10	oct.11								
Kingston zone 1	0,3 b	**	1,3 a	1,8 c	1,5 c	0,6 b	0,0 a	0,0 a	0,0 a	0,0 a
Kingston zone 2	**	**	1,8 c	3,4 d	0,0 a	0,6 a	0,8 a	0,1 a	0,4 a	0,5 a
Kingston zone 3	3,4 d	**	4,2 b	4,3 d	1,6 b	1,8 a	1,6 a	0,6 a	0,6 a	0,5 a
Kingston zone 4	a.l.e.	a.l.e.	**	**	1,9 c	1,0 a	1,0 a	1,2 a	**	0,2 a
Kingston (RMR)	0,9 d	**	1,6 c	2,3 c	1,3 a	1,2 a	1,1 a	0,6 a	0,6 a	0,4 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

**1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la fourchette de loyers**

RMR de Kingston

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Kingston (RMR)										
Moins de 400 \$	**	a.i.e.	a.i.e.	a.i.e.	a.i.e.	a.i.e.	a.i.e.	a.i.e.	**	a.i.e.
400 à 599 \$	1,4 d	0,5 b	0,2 b	**	0,0 d	0,0 d	a.i.e.	a.i.e.	0,5 b	1,0 d
600 à 799 \$	2,1 c	1,7 b	0,7 a	2,1 c	1,5 a	1,3 a	0,0 d	**	1,1 a	1,8 b
800 à 999 \$	**	**	0,6 a	0,7 a	1,6 a	1,1 a	**	**	1,5 a	1,0 a
1000 à 1199 \$	a.i.e.	**	0,5 a	0,4 b	0,5 a	0,3 a	0,0 d	0,0 d	0,4 a	0,3 a
1200 \$ et +	a.i.e.	a.i.e.	1,7 c	**	0,4 a	0,2 b	**	**	0,8 a	0,4 a
Toutes les fourchettes	1,4 a	0,6 b	0,7 a	1,1 a	1,1 a	1,1 a	1,8 c	1,0 d	1,0 a	1,1 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.i.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

**3.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres**

RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Kingston zone 1	0,5 b	0,0 c	0,1 b	**	0,9 a	1,6 d	**	0,4 b	0,7 a	1,1 d
Kingston zone 2	2,4 c	1,5 c	1,1 a	1,1 a	0,4 a	0,9 d	1,0 a	**	0,8 a	1,1 d
Kingston zone 3	2,7 c	0,0 c	1,0 a	1,1 a	1,7 a	1,2 a	1,6 c	0,8 a	1,5 a	1,1 d
Kingston zone 4	**	**	1,2 a	2,2 a	1,6 b	0,2 a	0,0 b	0,0 b	1,3 a	0,8 a
Kingston (RMR)	1,4 a	0,6 b	0,7 a	1,1 a	1,1 a	1,0 a	1,5 a	0,8 d	1,0 a	1,0 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.i.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

**3.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres**

RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Kingston zone 1	636 a	649 b	805 b	849 a	950 a	997 a	1 438 d	1 492 b	918 b	943 a
Kingston zone 2	598 a	607 a	756 a	774 a	927 a	947 a	1 004 a	1 062 a	856 a	877 a
Kingston zone 3	582 a	581 a	777 a	780 a	885 a	891 a	985 b	1 031 b	852 a	859 a
Kingston zone 4	542 a	553 a	759 a	769 a	1 043 a	1 091 a	1 092 a	1 104 a	942 a	989 a
Kingston (RMR)	612 a	623 a	779 a	803 a	936 a	966 a	1 206 b	1 220 a	886 a	909 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u.: Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e.: Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o.: Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

**3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres**

RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Kingston zone 1	344	344	1 526	1 527	1 835	1 830	352	353	4 057	4 054
Kingston zone 2	261	265	1 126	1 122	2 101	2 137	175	180	3 663	3 704
Kingston zone 3	43	44	1 056	1 055	2 148	2 138	131	135	3 378	3 372
Kingston zone 4	26	25	487	540	903	1 093	118	124	1 534	1 782
Kingston (RMR)	674	678	4 195	4 244	6 987	7 198	776	792	12 632	12 912

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u.: Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e.: Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o.: Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Kingston zone 1	**	0,0 c	0,2 b	1,4 d	1,2 a	2,6 c	**	0,4 b	1,0 a	1,7 c
Kingston zone 2	3,2 c	3,0 c	1,8 a	1,9 b	1,3 a	1,5 a	3,1 d	4,4 c	1,7 a	1,9 a
Kingston zone 3	2,7 c	**	2,1 a	2,3 a	2,6 a	3,3 a	1,6 c	4,4 d	2,4 a	3,0 a
Kingston zone 4	**	**	1,9 b	4,3 b	2,7 a	1,1 a	0,0 c	0,0 b	2,3 a	2,0 a
Kingston (RMR)	2,6 c	1,4 a	1,3 a	2,1 a	1,8 a	2,3 a	2,2 c	1,8 c	1,7 a	2,1 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée¹ selon le nombre de chambres

RMR de Kingston

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
	à oct.10	à oct.11	à oct.10	à oct.11	à oct.10	à oct.11	à oct.10	à oct.11	à oct.10	à oct.11
Kingston zone 1	**	++	3,4 c	2,7 c	3,3 c	1,7 b	++	++	3,5 b	2,0 c
Kingston zone 2	2,9 a	1,3 d	3,1 a	2,1 a	2,7 a	2,4 a	1,4 d	2,2 b	2,6 a	2,3 a
Kingston zone 3	2,8 a	++	3,0 a	0,9 a	2,9 a	1,0 a	1,5 a	1,2 a	3,1 b	0,8 a
Kingston zone 4	++	3,2 d	6,7 b	0,9 a	4,7 c	1,2 a	3,2 b	1,0 d	5,2 b	0,9 a
Kingston (RMR)	2,1 b	1,6 c	3,5 b	1,8 b	3,1 b	1,6 b	2,3 c	1,8 c	3,4 a	1,6 b

¹La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 \$ une année donnée à 550 \$ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs (ELL)** chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire (EMLS)** pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côté à côté, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Est considéré comme étant vacant tout logement qui n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qui pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Les régions métropolitaines de recensement (RMR) et les agglomérations de recensement (AR) sont formées d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine, appelée noyau urbain. Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins des Recensements de 2001 et de 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire ne pourraient pas être réalisées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles et des ménages des différentes régions du Canada. La SCHL les remercie du travail qu'ils font et de l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profite à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs

Créé par la SCHL, l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs permet d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. Pour chaque centre, on divise le revenu médian par le revenu qu'un ménage doit gagner pour payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Le résultat est ensuite multiplié par 100 et devient l'indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu médian est requis, et inférieur si 30 % du revenu médian ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire. Pour les années où l'on ne dispose pas du revenu médian, la SCHL a établi des prévisions.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu de Statistique Canada, dont les données sont disponibles pour les années 1994 à 2009. Pour 2010 et 2011, la SCHL a établi des prévisions. À noter que l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs est calculé au moyen de la valeur nominale des loyers et des revenus médians.

LA SCHL : AU COEUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

- ✓ Renseignements sur le marché de l'habitation
- ✓ Données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations
- ✓ Un outil simple à partager ou à héberger sur votre site Web

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

■ **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.

■ **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Mises en chantier d'habitations – Canada, toutes les régions

Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier d'habitations au Canada a baissé de 204 500 en juillet à 184 700 en août. [Plus d'info...](#)

 Partagez ce message

Canadien

